

Årsredovisning 2025

Brf Lövet i Björkris

769614-4968



ByH33fjRbx-B1123zoCWe

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lövet i Björkris

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skårby 3:37	2017	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Halland

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2017.

Föreningen har 94 bostadsrätter om totalt 5 907 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 907 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Elestedt	Ordförande
Sofia Odersjö	Styrelseledamot
Anita Strasek	Styrelseledamot
Göran Andersson	Styrelseledamot
Marie Petersson	Styrelseledamot
Clara Johansson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Revisorer

Joel Erixon

Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Bredband / TV	Telenor
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Teknisk förvaltning	Kungsriket Fastighetsservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Övriga uppgifter

Ett av föreningens största garanti ärende med Byggherren Tommy Byggare (TB) har gått in i sin slutfas. Det ärende som varit hos Miljö och Hälsa på Kungsbacka kommun har avslutats och ärendet är klart. Kommunen dömde till föreningens fördel och nu återstår indrivning av ersättning från TB för arbetet och ärende kostnader.

Under året har ett åtgärdsarbete med justering av ventilation gjorts i alla hus, vilket har förbättrat både luft och ventilationsflöde i lägenheterna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 134 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 138 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 575 715	5 080 770	4 603 487	4 303 600
Resultat efter fin. poster	-1 582 259	-236 241	-1 690 749	-1 409 995
Soliditet (%)	66	66	66	66
Yttre fond	1 786 175	1 303 175	820 175	648 028
Taxeringsvärde	142 800 000	161 000 000	161 000 000	161 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	898	820	743	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	79,8	95,1	95,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 418	12 472	12 519	12 574
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 418	12 472	12 519	12 574
Sparande / kvm totalyta, kr	89	263	17	116
Elkostnad / kvm totalyta, kr	35	32	35	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	103	90	73
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	63	57	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	223	199	183	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,66	2,37	1,74	1,23
Räntekänslighet (%)	13,83	15,20	16,86	18,13

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Rörelseresultatet är positivt, föreningen har alltså under året fått in mer pengar än vad som gått ut. Det negativa resultatet beror sedan på bokföringstekniska avskrivningar och speglar inte föreningens faktiska ekonomiska läge.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	150 850 000	-	-	150 850 000
Fond, yttre underhåll	1 303 175	-	483 000	1 786 175
Balanserat resultat	-7 630 704	-236 241	-483 000	-8 349 945
Årets resultat	-236 241	236 241	-1 582 259	-1 582 259
Eget kapital	144 286 230	0	-1 582 259	142 703 971

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 349 945
Årets resultat	-1 582 259
Totalt	-9 932 204

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	428 400
Att från yttre fond i anspråk ta	-338 946
Balanseras i ny räkning	-10 021 658
	-9 932 204

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 575 716	5 080 770
Övriga rörelseintäkter	3	-0	990 782
Summa rörelseintäkter		5 575 716	6 071 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 863 053	-2 364 299
Övriga externa kostnader	9	-388 518	-242 761
Personalkostnader	10	-185 757	-166 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 766 527	-1 788 360
Summa rörelsekostnader		-5 203 855	-4 561 811
RÖRELSERESULTAT		371 861	1 509 740
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7	10
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 954 127	-1 745 991
Summa finansiella poster		-1 954 120	-1 745 981
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 582 259	-236 241
ÅRETS RESULTAT		-1 582 259	-236 241

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	215 106 325	216 861 913
Maskiner och inventarier	13	0	10 939
Summa materiella anläggningstillgångar		215 106 325	216 872 852
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		215 106 325	216 872 852
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		870 731	899 414
Övriga fordringar	14	4 522	5 927
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	234 873	343 666
Summa kortfristiga fordringar		1 110 126	1 249 007
Kassa och bank			
Kassa och bank		913 849	716 043
Summa kassa och bank		913 849	716 043
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 023 975	1 965 049
SUMMA TILLGÅNGAR		217 130 300	218 837 901

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 850 000	150 850 000
Fond för yttre underhåll		1 786 175	1 303 175
Summa bundet eget kapital		152 636 175	152 153 175
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 349 945	-7 630 704
Årets resultat		-1 582 259	-236 241
Summa fritt eget kapital		-9 932 204	-7 866 945
SUMMA EGET KAPITAL		142 703 971	144 286 230
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	56 009 040	56 702 880
Summa långfristiga skulder		56 009 040	56 702 880
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 345 584	16 971 723
Leverantörsskulder		398 875	298 768
Övriga kortfristiga skulder		0	70
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	672 830	578 230
Summa kortfristiga skulder		18 417 289	17 848 791
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		217 130 300	218 837 901

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	371 861	1 509 740
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 766 527	1 788 360
	2 138 388	3 298 100
Erhållen ränta	7	10
Erlagd ränta	-1 925 847	-1 797 056
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	212 548	1 501 054
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	138 881	-943 682
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	166 357	2 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten	517 786	559 508
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	50 214
Amortering av lån	-319 979	-323 482
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-319 979	-273 268
ÅRETS KASSAFLÖDE	197 807	286 240
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	716 043	429 802
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	913 849	716 043

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lövet i Björkris är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	12,50 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 046 780	4 587 876
Hysesintäkter, p-platser	227 933	215 200
Kabel-TV/Bredband	258 312	258 312
El	30 957	18 549
Övriga intäkter	11 734	833
Summa	5 575 716	5 080 770

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Övriga intäkter	0	811 801
Försäkringsersättning	0	178 831
Övriga rörelseintäkter	0	150
Summa	-0	990 782

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	309 062	303 003
Besiktning och service	58 449	54 407
Trädgårdsarbete	0	23 069
Mark/gård/utemiljö/planteringar	0	11 193
Snöskottning	5 819	9 158
Summa	373 330	400 829

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	7 475
Underhåll	0	8 461
Bostäder	0	7 566
Soprum/miljöanläggning	0	593
Dörrar och lås/porttele	12 879	11 010
VA	2 144	2 671
Värme	47 532	44 448
Ventilation	27 126	24 075
El	4 844	2 191
Hissar	40 920	15 915
Balkonger	306	0
Garage och p-platser	1 225	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	13 506
Summa	136 975	137 910

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värme	338 946	0
Summa	338 946	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	206 532	188 289
Uppvärmning	664 472	611 191
Vatten	447 397	374 233
Sophämtning	211 222	188 072
Summa	1 529 623	1 361 785

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	96 115	89 258
Tomträttsavgifter	102 600	93 385
Bredband	285 464	281 132
Summa	484 179	463 775

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	16 272	15 821
Övriga förvaltningskostnader	237 797	50 325
Juridiska kostnader	40 566	67 355
Revisionsarvoden	21 375	18 750
Ekonomisk förvaltning	72 508	69 172
Konsultkostnader	0	21 338
Summa	388 518	242 761

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	143 250	131 250
Sociala avgifter	41 402	34 087
Övriga personalkostnader	1 105	1 054
Summa	185 757	166 391

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 952 942	1 745 852
Övriga räntekostnader	1 185	139
Summa	1 954 127	1 745 991

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	229 502 530	229 502 530
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	229 502 530	229 502 530
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 640 617	-10 885 029
Årets avskrivning	-1 755 588	-1 755 588
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 396 205	-12 640 617
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	215 106 325	216 861 913
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 698 032</i>	<i>55 698 032</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	123 000 000	133 000 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	28 000 000
Summa	142 800 000	161 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 875	163 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 875	163 875
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-152 936	-120 164
Årets avskrivning	-10 939	-32 772
Utgående ackumulerad avskrivning	-163 875	-152 936
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	10 939

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	466	475
Avräkningskonto, eko. förvaltning	4 056	5 452
Summa	4 522	5 927

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42 746	162 366
Fastighetsskötsel	52 193	51 169
El	1 800	0
Försäkringspremier	33 040	30 034
Bredband	72 008	71 366
Förvaltning	33 086	28 731
Summa	234 873	343 666

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	0,86 %	16 862 992	16 949 620
Stadshypotek	2030-12-01	3,22 %	11 489 569	11 539 609
Stadshypotek	2030-09-30	3,06 %	4 906 681	4 921 122
Stadshypotek	2027-09-30	4,04 %	14 875 000	14 912 500
Stadshypotek	2028-12-01	4,49 %	11 470 000	11 530 000
Stadshypotek	2029-09-30	2,77 %	13 750 382	13 821 752
Summa			73 354 624	73 674 603
Varav kortfristig del			17 345 584	16 971 723

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 075 404 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	242	0
El	19 042	18 422
Uppvärmning	89 174	96 694
Utgiftsräntor	29 803	1 523
Vatten	10 386	0
Förutbetalda avgifter/hyror	524 183	461 591
Summa	672 830	578 230

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kungsbacka

Anita Strasek
Styrelseledamot

Fredrik Elestedt
Ordförande

Göran Andersson
Styrelseledamot

Marie Petersson
Styrelseledamot

Sofia Odersjö
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Joel Erixon
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 12:16

SENT BY OWNER:

Joel Erixon • 08.05.2026 10:19

DOCUMENT ID:

B1I23zoCWe

ENVELOPE ID:

ByH33fjRbx-B1I23zoCWe

DOCUMENT NAME:

Brf Lövet i Björkris, 769614-4968 - Årsredovisning 2025

12 31.pdf

18 pages

SHA-512:

153d87c74c971453e89c686d13e878e5ca3f585cae72a0

55eaa595bf3bb576652dd8672cd7b585f13fb4d1f0a1bb

6d9ebbc334b370040b0c9d34cc38b08668f3

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Hans Fredrik Arthur Elestedt fredrik@brf-lovet.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:23 08.05.2026 10:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/04/03) IP: 94.234.93.184
SOFIA ODERSJÖ sofia@brf-lovet.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:25 08.05.2026 10:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/12) IP: 178.31.167.225
ANITA STRASEK anita@brf-lovet.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 10:47 08.05.2026 10:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/07/30) IP: 83.226.114.150
MARIE VERONICA PETERS marie@brf-lovet.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 13:34 08.05.2026 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/02) IP: 94.191.136.22
Göran Hans Peter Andersson goran@brf-lovet.se	 Signed Authenticated	10.05.2026 11:12 08.05.2026 21:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/07) IP: 83.226.115.152
JOEL ERIXON joel@gbgaudit.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:16 11.05.2026 12:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31) IP: 195.178.171.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lövet i Björkris
Org.nr. 769614-4968

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövet i Björkris för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövet i Björkris för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joel Erixon

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 12:15

SENT BY OWNER:

Joel Erixon • 11.05.2026 12:14

DOCUMENT ID:

HJqzhQJkGI

ENVELOPE ID:

BJqz3XyyGx-HJqzhQJkGI

DOCUMENT NAME:

Brf Lövet i Björkris - Revisionsberättelse 2025 12 31.pdf
2 pages

SHA-512:

3c8305319135389ba80c6af2117a7af17e1b65c1fb9cb4
06fb555e3b68f16102c5d73062ccfc4becd04305f67be71
1655abd0b0f87f9fc0f228bd6184747c8be

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOEL ERIXON	Signed	11.05.2026 12:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/10/31)
joel@gbgaudit.se	Authenticated	11.05.2026 12:15	Low	IP: 195.178.171.126

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed